金利が上がったら 住宅ローンの返済はどう変わるの？

ケース①：35年返済

30歳で5000万円借りた場合（元利均等返済）



30歳（借入当初）
低金利でスタート

【金利1.0%】
返済額：約14万円/月
総返済額：約5,930万円



40代～50代（教育・子育て）
教育費との負担が重なる

【金利2.0%(+1.0%)】(※1)
返済額：約16万円/月
(+2万円/月)
総返済額：約6,460万円(※2)
(+530万円)

※1 借入10年後（40歳）に金利が2.0%へ上昇
※2 40歳より金利2%で返済期日まで返済した場合



60代（退職後）
退職後は収入が変化しやすい時期

【金利3.0%(+2.0%)】(※3)
返済額：約16.5万円/月
(+2.5万円/月)
総返済額：約6,480万円(※4)
(+550万円)

※3 借入30年後（60歳）に金利が3.0%へ上昇
※4 60歳より金利3%で返済期日まで返済した場合

ケース②：50年返済（超長期）

30歳で5000万円借りた場合（元利均等返済）

30歳（借入当初）

【金利1.0%】
返済額：約10.5万円/月
総返済額：約6,360万円

40代～50代（教育・子育て）

【金利2.0%(+1.0%)】(※1)
返済額：約12.5万円/月
(+2万円/月)
総返済額：約7,360万円(※2)
(+1,000万円)

※1 借入10年後（40歳）に金利が2.0%へ上昇
※2 40歳より金利2%で返済期日まで返済した場合

60代（退職後）

【金利3.0%(+2.0%)】(※3)
返済額：約14万円/月
(+3.5万円/月)
総返済額：約7,650万円(※4)
(+1,290万円)

※3 借入30年後（60歳）に金利が3.0%へ上昇
※4 60歳より金利3%で返済期日まで返済した場合



- ✓ 返済期間を長くすると毎月の支払いは抑えられますが、総返済額は増えます
- ✓ 金利が上昇すると、総返済額が増えるため、計画的な返済が大切です
- ✓ 退職後など、収入が変化するタイミングに備えておくと安心です

※　上記は試算であり、金利が変動した場合は毎月の返済額や返済総額は上記と異なります

35年返済・50年返済（超長期）の比較

35年返済

メリット
　総返済額を抑えられ、
　退職前の完済も目指しやすい
デメリット
　毎月の返済額が増える

60歳時の残高：約900万円
65歳時の残高：0円（完済）

50年返済（超長期）

メリット
　毎月の返済額を抑えられる
デメリット
　総返済額が増え、
　退職後も返済が続く場合がある

60歳時の残高：約2,510万円
65歳時の残高：約2,010万円

金利上昇への対策ポイント



繰上返済をする



一部繰上返済を活用することで、将来の家計の負担を減らせます

積立定期で貯蓄する



毎月一定額をコツコツ貯め、将来の金利変動に備えます

家計の見直しをする



固定費などの整理により家計のゆとりをつくりやすくなります